TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10728 號
供城市規劃委員會於 2021 年 3 月 31 日考慮

《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/13》

考慮申述編號 TPB/R/S/YL-TYST/13-R1 至 R79
及意見編號 TPB/R/S/YL-TYST/13-C1 至 C140

《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/13》
 考慮申述編號 TPB/R/S/YL-TYST/13-R1 至 R79
 及意見編號 TPB/R/S/YL-TYST/13-C1 至 C140

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號TPB/R/S/ YL-TYST/13-)	提意見人 (編號TPB/R/S/ YL-TYST/13-)
<p>項目 A1 把位於公庵路西面和欖堤東路東面的兩塊土地由「未決定用途」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶</p> <p>項目 A2 把位於公庵路西面和欖堤東路東面的兩塊土地，及唐人新村交匯處東面的一塊土地分別由「未決定用途」及「露天貯物」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶</p> <p>項目 A3 把位於田寮村南面、西南面和西面及山下東面的五塊土地由「未決定用途」地帶改劃為「住宅(甲類)3」地帶</p> <p>項目 A4 把位於田寮村北面、西面和南面及山下東面和南面的四塊土地由「未決定用途」地帶改劃為「休憩用地」地帶</p> <p>項目 A5 把沿欖堤東路和欖堤西路，以及位於公庵路西面的狹長土地由「未決定用途」地帶改劃為顯示為「道路」的地方</p> <p>項目 B 把位於欖堤東路東面和田寮村西北面的一塊土地，及田寮村西南面的一塊</p>	<p>總數：79</p> <p><u>支持(1)</u></p> <p><u>項目 D1、D3 及 D4(1)</u></p> <p>R51：個別人士</p> <p><u>反對(63)</u></p> <p><u>所有項目(24)</u></p> <p>R4：梁德明先生(元朗區議會議員)</p> <p>R1 至 R3 及 R5 至 R24：個別人士</p> <p><u>項目 A1、A2、A3 及/或 A4(18)</u></p> <p>R25：隆柏發展有限公司</p> <p>R32 至 R35 及 R37 至 R49：個別人士</p> <p><u>項目 A1、A4 及/或 E(5)</u></p> <p>R26 至 R30：個別人士</p> <p><u>項目 A1、A2、D2 及 D3(1)</u></p>	<p>總數：140</p> <p><u>就 R1 至 R24、R26 至 R36、R48 至 R50、R59 至 R63、R68 至 R71 作出回應(1)</u></p> <p>C1：公庵路居民組</p> <p><u>支持 R1 至 R24、R26 至 R36、R48 至 R50、R59 至 R63、R68 至 R71(69)</u></p> <p>C2、C3、C4(即 R32)、C5、C6、C7(即 R49)、C8 至 C13、C14(即 R30)、C15 至 C17、C18(即 R59)、C19 至 C22、C23(即 R48)、C24 至 C30、C31(即 R35)、C32 至 C35、C36(即 R26)、C37、</p>

<p>土地由「未決定用途」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶</p>	<p>R31：個別人士</p>	<p>C38(即 R1)、C39 至 C42、</p>
<p>項目 C</p>	<p><u>項目 A2、A4、C、D1 及 E(2)</u></p>	<p>C43(即 R47)、C44 至 C50、</p>
<p>把位於欖堤西路西面和山下東面的一塊劃為「未決定用途」地帶的土地，以及朗漢路東面和山下西面的一塊劃為「住宅(丁類)」地帶的土地改劃為「鄉村式發展(1)」地帶</p>	<p>R36 及 R50：個別人士</p>	<p>C51(即 R6)、C52(即 R50)、</p>
<p>項目 D1</p>	<p><u>項目 D1、D2、D3 及/或 D4(7)</u></p>	<p>C53 至 C55、C56(即 R28)、</p>
<p>把位於元朗公路南面和唐人新村路北面一塊劃為「工業(丁類)」地帶和「綠化地帶」的土地、唐人新村路南面和東面一塊劃為工業(丁類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶和「住宅(乙類)1」地帶的土地，以及天水圍西交匯處南面和元朗公路東面一塊劃為「綠化地帶」的土地，改劃為「其他指定用途」註明「貯物及工場」地帶</p>	<p>R53、R57 及 R58：三間公司</p>	<p>R31)、C59 至 C70：個別人士</p>
<p>項目 D2</p>	<p>R52 及 R54 至 R56：個別人士</p>	<p><u>支持 R66(1)</u> C71：個別人士</p>
<p>把位於天水圍西交匯處南面和元朗公路東面的一塊土地由「綠化地帶」改劃為「露天貯物」地帶</p>	<p><u>項目 E(6)</u></p>	<p><u>反對 R66(62)</u> C72：張致堦(元朗山廈村村代表)</p>
<p>項目 D3</p>	<p>R59 至 R64：個別人士</p>	<p>C73 至 C133：個別人士</p>
<p>把位於唐人新村路南面、西面和北面，柏巒北面和西面，以及天水圍西交匯處南面的狹長土地由「住宅(乙類)1」地帶、「綠化地帶」、「工業(丁類)」地帶和「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶</p>	<p><u>提供意見(15)</u></p>	<p><u>就 R66 作出回應(1)</u></p>
<p>項目 D4</p>	<p>R65：香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)</p>	<p>C134(即 R66)：屏山鄉鄉事委員會</p>
<p>把位於天水圍西交匯處南面和東面的一塊狹長土地由「綠化地帶」、「工業(丁類)」地帶和「住宅(乙類)1」地</p>	<p>R66：屏山鄉鄉事委員會</p>	<p><u>提供意見(6)</u> C135(即 R68)：司徒博文先生(元朗區議會議員)</p>
	<p>R67：十八鄉鄉事委員會</p>	<p>C139：何俊賢議員(立法會議員)</p>
	<p>R68 至 R70：司徒博文先生、方浩軒先生及李俊威先生(均為元朗區議會議員)</p>	<p>C140：鍾惠庭、鍾健康(屯門鄉鍾屋村原居民村代</p>
	<p>R72 至 R75：四個地區組織</p>	

帶改劃為顯示為「道路」的地方	R77 ：巧澤有限公司	表)
項目 E 把位於公庵路南端的一塊土地由「未決定用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶	R71 、 R76 、 R78 及 R79 ：個別人士	C136 、 C137 及 C138 (即 R76)： 個別人士

註：所有申述人和提意見人的名單載於**附件 V**。申述書和意見書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會委員。這些申述和意見亦已上載至城市規劃委員會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_YL-TYST_13.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 2020 年 7 月 10 日，載於**附件 I**的《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/13》(下稱「該圖」)，連同《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/17》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖的修訂項目載於**附件 II**的修訂項目附表，修訂項目所涉及地點的位置則在**圖 H-1**上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 79 份有效的申述。2020 年 10 月 16 日，城規會公布有關申述，讓公眾提出意見。在公布期首三個星期內，城規會共收到 140 份有效的意見書。
- 1.3 唐人新村和大棠的分區計劃大綱圖的修訂項目同時反映元朗南第一及第二階段的發展。由於有大量關於唐人新村和大棠的分區計劃大綱圖的申述及意見(即 40 份申述和 73 份意見)是由相同的申述人和提意見人提交，城規會於 2021 年 1 月 15 日同意把兩份分區計劃大綱圖的申述及意見一併考慮。本文件旨在向城規會提供資料，以便城規會考慮就唐人新村分區計劃大綱草圖所提出的各項申述及意見。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

- 2.1 《元朗南房屋用地規劃及工程研究—勘查研究》(下稱「元朗南研究」)經修訂的建議發展大綱圖(繪圖 H-1)於 2020 年 5 月公布。根據經修訂的建議發展大綱圖，元朗南發展將分三個階段，即第一、第二階段(修訂項目的內容)及餘下階段，提供約 32 850 個新建住宅單位，可容納總人口約 101 200 人，以及創造約 13 630 個就業機會。元朗南研究的詳情及經修訂的建議發展大綱圖的主要特點，概述於附件 III(a)，而經修訂的建議發展大綱圖的初步發展大綱階段圖則載於繪圖 H-2。
- 2.2 元朗南研究所得結論是，整體而言，經修訂的建議發展大綱圖所訂定的發展密度在技術上可行，在環境方面亦屬可以接受。為了可靈活地調整元朗南餘下階段發展的規模(繪圖 H-2)，謹慎的做法是視乎適當情況，先修改元朗南第一及第二階段發展的土地用途地帶，當中涉及大約 71 公頃的土地(為新增的約 51 760 人口提供約 16 920 個公營房屋單位以及約 5 790 個新就業機會)，目的是配合殷切的房屋需求，以及回應元朗南棕地清拆計劃一旦開展後對多層樓宇¹樓面面積的預計需求。
- 2.3 此外，當局正在／將會進行一些策略性運輸基建設施研究，以配合新界西北的發展，例如擬議的十一號幹線和元朗公路擴闊工程(圖 H-8)。待這些研究得出實質結果後，當局會作進一步檢討，以探討在元朗南發展的餘下階段提高發展密度的可行性。當局亦會因應進一步檢討的結果，對唐人新村和大棠的分區計劃大綱圖再作修訂，務求在適當時間推行元朗南發展計劃的餘下階段。
- 2.4 2020 年 6 月 26 日，城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮並同意對《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/12》和《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/16》所建議的修訂適宜根據條例第 5 條供公眾查閱。相關的小組委員會文件第 3/20 號載於城規會網頁

¹ 多層樓宇樓面大、樓底高，而且採用特別設計，其車輛通道及斜道寬闊及經特定設計，可容納無法設於傳統分層工廠大廈的棕地作業。政府除了擬在元朗南發展多層樓宇外，亦建議在洪水橋／厦村新發展區試行闢設多層樓宇(當中預留約 24 公頃的土地發展多層樓宇)。

(https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/RNTPC/650-rntpc_3-20.pdf)，而上述小組委員會會議的會議記錄則載於附件 **III(b)**。唐人新村分區計劃大綱圖其後重新編號為 S/YL-TYST/13，並在 2020 年 7 月 10 日於憲報上刊登。

3. 地區諮詢

3.1 規劃署在 2020 年 5 月 8 日的十八鄉鄉事委員會會議、2020 年 6 月 12 日的屏山鄉鄉事委員會會議及 2020 年 5 月 20 日的元朗區議會房屋及城鄉規劃和發展委員會會議上介紹就唐人新村分區計劃大綱圖及大棠分區計劃大綱圖作出的建議修訂。十八鄉鄉事委員會表示支持該兩份分區計劃大綱圖的建議修訂，而元朗區議會房屋及城鄉規劃和發展委員會以及屏山鄉鄉事委員會均沒有就建議修訂提出反對。不過，這三個委員會對多個方面表示關注，包括交通及運輸方面的影響、補償及安置安排，以及受影響棕地作業日後前景等事宜。十八鄉鄉事委員會、屏山鄉鄉事委員會及元朗區議會房屋及城鄉規劃和發展委員會的相關會議記錄分別載於附件 **IV(a)** 至 **IV(c)**。此外，元朗區議會房屋及城鄉規劃和發展委員會會議通過兩項動議，主要要求政府加快進行道路改善工程，而非將其綑綁於元朗南發展、以及於元朗推行單車共享系統。政府的相關書面回應載於附件 **IV(d)**。

3.2 規劃署已邀請十八鄉鄉事委員會、屏山鄉鄉事委員會及元朗區議會在上述分區計劃大綱圖的法定展示期內，就有關的修訂向城規會秘書提交書面申述。屏山鄉鄉事委員會(**R66**)、十八鄉鄉事委員會(**R67**)及 4 名元朗區議會議員(**R4**、**R68** 至 **R70**)其後就唐人新村分區計劃大綱圖的修訂提交了申述。

4. 申述用地及其周邊地區

4.1 申述用地及其周邊地區

4.1.1 申述用地(圖 **H-2**)大致分布在分區計劃大綱圖的東部(項目 A1 至 A5、項目 B 及項目 C)、中部(項目 D1 至 D4)及南部(項目 E)3 個不同的地方。

項目 A1 至 A5、項目 B 及項目 C 的申述用地(圖 H-3a 至 H-3h)

- 4.1.2 項目 A1 至 A5、項目 B 及項目 C 的申述用地佔地約 44.2 公頃(包括約 6.3 公頃政府土地)。這地區是「都會生活區」的重要組成部分(繪圖 H-3)，而「都會生活區」是元朗南研究下擬建造的一個充滿活力和生氣的社區。
- 4.1.3 如圖 H-3a 所示，公庵路以西和田寮村及山下附近的 5 塊用地劃為「住宅(甲類)3」地帶，主要是作高密度、高層的公營房屋發展以提供約 16 920 個單位，而發展的最高地積比率和最高建築物高度限制則分別為 7 倍以及主水平基準上 160 米(項目 A3)。為支援新增人口以及鄰近現有居民，附近有兩塊土地劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(項目 A1)，另有三塊土地劃為「政府、機構或社區(2)」地帶(項目 A2)，以供闢設各類政府、機構或社區設施。在這些地帶內的發展，建築物高度限制分別為 8 層及 4 層(兩者均不計地庫)。此外，附近另有 4 塊用地會劃為「休憩用地」地帶(項目 A4)，以供闢設休憩用地。欖堤東路、欖堤西路和公庵路附近一塊顯示為「道路」的相連土地，將用作闢設新通道／經改善的通道(項目 A5)。
- 4.1.4 田寮村以西兩塊用地，範圍包括非原居民鄉村天龍村、該村的毗鄰範圍和一幢單幢住宅劃作「住宅(丁類)」地帶(項目 B)，以反映元朗南研究保留這些土地上現有住宅發展的建議。在此地帶內的發展，最高地積比率限為 0.2 倍，最高建築物高度限制則為兩層(6 米)。山下以東及以西另有兩塊用地劃為「鄉村式發展(1)」地帶(項目 C)，主要用作提供合適土地以重置受政府計劃影響的村屋。在此地帶內的發展，最高建築物高度限制為 3 層(8.23 米)。
- 4.1.5 大致來說，這地區現時主要用作臨時露天貯物場、貨倉及工場，當中夾雜零散的住宅構築物、農地和空地。此外，該處還有將受元朗南發展計劃影響的一個雞場和一所殘疾人士院舍(圖 H-3b 及 H-6)。該區以東是田寮村，以及一條夾在公庵路與僑興路之間的明

渠。北面為元朗公路，而西面是認可鄉村山下及欖口村以及山下路及朗漢路。緊貼該區南面的土地坐落於元朗南發展計劃餘下階段的發展範圍內，現時在分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶。

項目 D1 至 D4 的申述用地(圖 H-4a 至 H-4g)

- 4.1.6 項目 D1 至 D4 的申述用地大致分布在元朗公路以南及天水圍西交匯處附近，在分區計劃大綱圖中央部分，佔地約 22.6 公頃(包括約 5.7 公頃政府土地)。該區相當於「就業帶」規劃區(繪圖 H-3)，而「就業帶」規劃區是在元朗南研究中就元朗南發展計劃提出的主要就業樞紐。
- 4.1.7 如圖 H-4a 所示，位於元朗公路南面的 3 塊用地劃為「其他指定用途」註明「貯物及工場」地帶。在此地帶內的發展，最高地積比率限為 5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米(項目 D1)。此地帶的規劃意向，主要是把無法在傳統分層工廠大廈進行的棕地作業，設於向高空發展的高密度多層樓宇內(總樓面面積約為 484 110 平方米)。天水圍西交匯處南面的一塊土地會劃為「露天貯物」地帶，用以容納實際上無法遷入多層樓宇或傳統分層工廠大廈的棕地作業(項目 D2)。為支援元朗南的發展，並作為擬建的多層樓宇與現有住宅之間的緩衝，附近兩塊狹長土地會劃為「休憩用地」地帶(項目 D3)。這些用地附近一塊顯示為「道路」的相連土地會用作闢設新通道／經改善的通道(包括重組天水圍西交匯處)(項目 D4)。
- 4.1.8 這地區現時主要用作臨時露天貯物／貯物場、工廠、貨倉及工場，當中夾雜兩間混凝土配料廠、一個私人紀念堂和附設的花園，另有一些灌木叢和空地(圖 H-4b 及 H-6)。該區南面及東面鄰毗「住宅(乙類)1」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「住宅(丁類)」地帶，主要為唐人新村的低矮住宅發展及一些棕地用途，而西南面則是劃作「綠化地帶」及「自然保育區」地帶的公庵山翠綠的山麓。越過元朗公路，北面是劃作「工業」地帶和「鄉村式發展」地帶的地區，而天水圍西交匯處對面以西近大道村的地區則劃作

「綠化地帶」、「綜合發展區」地帶及「住宅(乙類)1」地帶。

項目 E 的申述用地(圖 H-5a 至 H-5e)

- 4.1.9 項目 E 的申述用地緊貼公庵路南端，位處分區計劃大綱圖的南部，佔地約 4.2 公頃(包括 0.5 公頃政府土地)。該用地劃作「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶。在此地帶上的發展，最高建築物高度限為主水平基準上 35 米。此地帶主要供闢設污水處理廠，以支援元朗南發展計劃和周邊地區的發展(圖 H-5a)。
- 4.1.10 該用地現時主要用作露天貯物場、倉庫和物流中心，另有部分地方為空地(圖 H-5b)。該區北面毗鄰「未決定用途」地帶周圍的地方主要是作棕地用途，而西面及南面毗鄰「綠化地帶」及「自然保育區」地帶是灌木叢和翠綠的山麓。用地的東面有一條位處公庵路與白沙山路之間的明渠和一塊主要用作棕地用途的土地，而這塊土地位於《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/17》上劃作「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的地方。

4.2 規劃意向

- 4.2.1 與上述申述用地相關的土地用途地帶的規劃意向如下：
- (a) 「住宅(甲類)3」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。
 - (b) 「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。

- (c) 「鄉村式發展(1)」地帶的規劃意向，主要是提供合適土地重置受政府計劃影響的村屋。
- (d) 「露天貯物」地帶的規劃意向，主要是提供土地作適當的露天貯物用途，以及把地帶內已雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入法定管制內。此地帶提供土地，供露天貯存不能存放於一般倉庫的貨物，使露天貯物用途得以有條理地發展。
- (e) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。
- (f) 「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。
- (g) 「其他指定用途」註明「貯物及工場用途」地帶的規劃意向，是把無法在傳統分層工廠大廈進行的棕地作業(即涉及大型和重型貨物／機器及需要高樓底的貯物或作業)，設於多層樓宇內。
- (h) 「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶的規劃意向，主要是提供污水處理廠／隔篩廠。

5. 申述和就申述提出的意見

5.1 申述內容

- 5.1.1 城規會共收到 79 份有效申述，當中 1 份表示支持(R51)，63 份表示反對(R1 至 R50、R52 至 R64)，15 份提出意見(R65 至 R79)。表示支持的申述(R51)由一名個別人士提交，表示支持項目 D1、D3 及 D4，並另外提出一般意見。

5.1.2 在 63 份表示反對的申述中，24 份(**R1 至 R24**)表示反對全部修訂項目，39 份(**R25 至 R50、R52 至 R64**)對一項或多項修訂項目表示反對／提出負面意見。這些表示反對的申述由一名元朗區議會議員(**R4**)、4 間公司(**R25、R53、R57、R58**)及 58 名個別人士(**R1 至 R3、R5 至 R24、R26 至 R52、R54 至 R56、R59 至 R64**)提交。

5.1.3 其餘 15 份提出一般意見的申述由煤氣公司(**R65**)、屏山鄉鄉事委員會(**R66**)、十八鄉鄉事委員會(**R67**)、3 名元朗區議會議員(**R68 至 R70**)、4 個地區組織(**R72 至 R75**)、一間公司(**R77**)及 4 名個別人士(**R71、R76、R78、R79**)提交。除了 **R65** 是就項目 B 提出意見外，其他申述並無說明所針對的項目，以及／或提出一般意見／建議。

5.1.4 申述和意見提出的主要理由和建議，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應載於附件 **VI**，並概述於下文第 5.2 至 5.4 段。

5.2 表示支持的申述提出的主要理由和規劃署的回應

5.2.1 **R51** 支持項目 **D1、D3** 及 **D4**，並另外提出一般意見。

R51 的主要理由／意見

- (1) 把棕地作業整合在多層樓宇內(項目 **D1**)能有助減少該等作業現時所造成的環境和安全影響。
- (2) 擬議的連續休憩用地帶(項目 **D3**)能作為棕地作業與現有民居之間的緩衝帶，從而減少該等作業現時所造成的環境影響和衛生滋擾。
- (3) 元朗公路通往唐人新村路的新增行車通道(項目 **D4**)能紓緩現時該地區的交通擠塞情況。
- (4) 擬議樓宇和發展區應與周邊的環境及景觀特色互相協

調。
(5) 應盡快興建有關行車通道。
回應
(a) 備悉上文(1)至(3)表示支持的意見。
(b) 關於上文(4)，項目倡議人會在詳細設計階段盡可能確保新發展項目能與周邊環境／景觀和諧融合(圖 H-7a 至 H-7d)。
(c) 關於上文(5)，道路工程如何分階段實施會由相關工程部門在敲定工程計劃和實施細節時另行處理。

5.3 表示反對的申述和提供意見的申述所提出的主要理由／建議和規劃署的回應

5.3.1 **R1 至 R24** 表示反對所有修訂項目，而 **R25 至 R50** 及 **R52 至 R64** 反對項目 A1、A2、A3、A4、C、D1、D2、D3、D4 及／或 E，當中有些申述另外提出一些意見及／或建議。在表示反對的申述中，**R1 至 R3、R26 至 R30、R32 至 R35、R37 至 R46** 及 **R54 至 R56** 涉及五款格式類近／標準格式的申述，主要關注補償及安置、交通及擬議污水處理廠；**R4 至 R24** 則大致涉及一份標準格式的申述，對補償及安置、交通、棕地作業及本土農業等事宜表達關注。

5.3.2 **R65** 就項目 B 提出意見，而 **R66 至 R79** 並無說明所針對的項目，只是提出一般及／或具體意見／建議。在提出意見的申述中，**R68 至 R70** 涉及一封標準格式的信件，對補償及安置、交通、棕地作業及本土農業等事宜表達關注。

5.3.3 元朗南發展計劃的定位和規模

主要理由／意見	申述
(1) 應推展其他土地供應選項，而不應進行元朗南發展。	R 2、R 4 至 R 24
(2) 元朗區缺乏就業機會，應在元朗南提供更多職位。	R 4 至 R 24、R 68 至 R 70、R 79
(3) 當局以集中發展新界西北為名，實情是為建設大型地區基建設施和跨境基建設施(例如十一號幹線、東大嶼都會和跨境高速鐵路)鋪路。	R 4 至 R 24
(4) 應進一步增加房屋羣的發展密度，以實現其他政策目標，例如宜居度和混合租賃發展。	R 25
(5) 應大幅降低元朗南發展計劃的人口密度。	R 47
(6) 應在道路改善工程完成後重新評估元朗南的發展規模。	R 68 至 R 70
回應	
(a) 關於上文(1)，政府一直通過不同措施持續開拓土地。擴展新市鎮(包括作為元朗新市鎮擴展的元朗南發展計劃)屬於主要的中長期選項之一。政府會繼續探討透過不同措施增加房屋土地供應。	
(b) 關於上文(2)，元朗南發展第一及第二階段會提供約 5 790 個就業機會，包括在公營房屋發展(項目 A3)及多層樓宇發展(項目 D1)所提供的職位。整個元朗南發展計劃會提供約 13 630 個就業機會，然而，附近的洪水橋／厦村新發展區會為新界西北帶來大約 150 000 個新增就業機會。落實上述的發展項目及其他項目會為新界西北的居民提供更多較接近他們居住地的職位。	

(c) 關於上文(3)至(6)，元朗南研究已充份審視元朗南發展計劃的擬議規模、發展密度和人口密度，並確立為恰當。當中亦已顧及技術評估的結果，以及元朗南研究三個階段的社區參與所收集到的公眾意見。當局已建議在新界西北進行多項策略性連接路／道路改善工程，預計長遠有助進一步提升該區的運輸基建設施的容量，以配合地區發展的需要(圖 H-8)。

5.3.4 交通及運輸方面的考慮

主要的理由／意見／提議／建議	申述
<p><u>主要的理由／意見</u></p> <p>(1) 新界西北的現有公共運輸服務和運輸網絡(例如西鐵線、大欖隧道、屯門公路和十八鄉路等(圖 H-8))不能應付預期會在該區進行的發展。政府不應把發展項目與必要的運輸基建設施改善工程(例如擴闊公庵路和僑興路(包括沿該兩條道路增設單車徑)和改善唐人新村交匯處)網綁在一起。當局應加快進行所有擬議交通改善工程(包括整條擬議 D1 路(繪圖 H-4)和公共運輸交匯處的工程)。</p> <p>(2) 應提升單車的運輸定位。</p> <p>(3) 倘若擴闊公庵路、僑興路和白沙山路不涉及收地和不會影響現有居民，則可予以支持。當局應考慮全面覆蓋明渠，以便擴闊上述道路，盡量避免收地的需要。</p> <p>(4) 應改善唐人新村的運輸基建設施。</p> <p>(5) 應刪去擬議 L1 路的其中一段(項目 A5(部分)，在圖 H-3c 標示為「R66」)。</p>	<p>R4至R24、 R30、R47、 R67至R70、 R72、R78</p> <p>R4、R78、R79</p> <p>R29、R36、 R50</p> <p>R31</p> <p>R66</p>

<p>(6) 擬議的十一號幹線應與元朗南發展區連接。</p>	<p>R72、R73、 R75</p>
<p><u>主要的提議／建議</u></p> <p>(7) 應確認現有的唐泰路(圖 H-4b)，並在項目 D1 下將其改劃為「道路」。應在項目 D4 中反映唐人新村路和沙井路現時的範圍。</p>	<p>R53</p>
<p>回應</p>	
<p>(a) 關於上文(1)至(7)，元朗南研究的交通和運輸影響評估結論認為，倘實施相關的交通和運輸改善措施，擬議的元朗南發展對策略性、區域性和地區性道路網(以及西鐵線)的交通所造成的影響屬可控範圍之內，因此從交通影響的角度而言屬可以接受。所有經評估的連接路的行車量／容車量比率均低於 1.2，顯示繁忙時間的擠塞程度尚可應付。</p> <p>除了上述的策略性連接道路／改善工程(圖 H-8)外，發展區內將設有完善的地區道路網絡，以加強元朗南發展(以及毗鄰地區，例如唐人新村地區)的連繫，並有助疏導車流(繪圖 H-4)。為充分利用綠色運輸的潛力，以及在新發展區推廣步行和以單車代步，土木工程拓展署現正進行研究，探討可能實施的環保運輸服務安排，把洪水橋／厦村新發展區與元朗南發展連接²，以及檢討元朗南發展計劃內的行人及單車徑網絡和相關的單車基礎設施。此外，元朗南發展會設有由行人道、單車徑和休憩用地組成的完善網絡，以提供便利舒適的連接通道，往來區內不同地區和活動樞紐。</p> <p>當局會分階段適時進行交通改善工程和提供公共運輸服務，以配合遷入區內的人口。有關工務部門會同時監察這些工程和服務，以及元朗南發展的進度。然而，擬議道路改善工程(包括興建新道路／單車徑、封路、擴闊路</p>	

² 「洪水橋／厦村新發展區與鄰近地區環保運輸服務可行性研究」的第一階段研究(包括第一階段公眾諮詢)經已完成。下一階段研究將建議適合的環保公共運輸模式、進行評估以定出建議的環保運輸服務方案，以及開展第二階段公眾諮詢等。

面及相關的覆蓋明渠工程等)的落實時間及實際涉及的範圍均與分區計劃大綱圖沒有直接關係。相關事宜將會按照有關工務部門進行的另一些研究制訂。

- (b) 關於上文(5)，進一步而言，擬議 L1 路(項目 A5(部分)，圖 H-3c)提供了必要通道，通往元朗南發展第一階段，以及「都會生活區」規劃區其餘範圍及以外的地方。把顯示為「道路」(項目 A5)的有關地方保留，屬恰當及有必要。
- (c) 關於上文(6)，進一步而言，路政署進行的另一項研究現正探討十一號幹線的走線，並會適時諮詢公眾。
- (d) 關於上文(7)，進一步而言，現有唐泰路在項目 D1 以北的部分會予以重整及擴闊，以興建擬議的多層樓宇。雖然小路一般不會在分區計劃大綱圖上顯示，但現有唐人新村路及沙井路的大部分路段在元朗南發展計劃下會予以保留。

5.3.5 環境和生態方面的考慮

主要的理由／意見	申述
(1) 擬議污水處理廠(項目 E)會造成環境滋擾，並會破壞生態。R62 建議應在所有發展階段完成收地後，才建造污水處理廠。	R 26 至 R 30、 R 59、R 61 至 R 63
(2) 「綠化地帶」土地具有重要的環境及生態作用。把「綠化地帶」土地改劃作發展之用(項目 D1 至 D4)會破壞區內的生境，並會妨礙公眾享用這些土地。因此，應先在已受干擾的土地及棕地進行發展。	R 52
(3) 項目 D1 所准許的「加油站」用途會導致環境污染及交通擠塞。	R 55、R 56
(4) 擬議「露天貯物」地帶(項目 D2)會導致	R 55、R 56

環境污染及交通擠塞。

回應

- (a) 關於上文(1)至(4)，獲批准的環境影響評估報告、其後的環境檢討及相關的技術評估結論認為，預期元朗南發展在建造和運作階段均不會在空氣質素、噪音、污水及污水處理、廢物管理、水質、土地污染、景觀及視覺影響、生態、漁業及文化古蹟等方面造成無法克服的環境問題。
- (b) 關於上文(2)，受影響的「綠化地帶」土地(項目 D1 至 D4)位於該「綠化地帶」的北部邊緣，佔地約 8.3 公頃。有關土地與擬議改建的天水圍西交匯處為鄰，並能直達策略交通網絡，位置優越。在現時土地狀況方面，部分位於以往屬於「綠化地帶」現擬興建多層樓宇的用地(項目 D1) 普遍已受干擾及平整，而擬議露天貯物用地(項目 D2)則普遍已受干擾，被臨時用途佔用，並未有大量樹木覆蓋(圖 H-4e 及 H-4f)。基於有關考慮，該「綠化地帶」土地被改劃作必要的道路基礎設施(項目 D4)、興建多層樓宇的用地(項目 D1)，以及作露天貯物用途(項目 D2)。整體而言，改劃該邊陲的「綠化地帶」土地不會對該「綠化地帶」的完整性造成負面影響。
- (c) 關於上文(3)，進一步而言，當局擬訂「其他指定用途」註明「貯物及工場」地帶的土地用途表時，已配合有關規劃意向，並同時為日後的土地用途組合賦予適當的彈性。雖然「加油站」大致上與貯物及工場用途並非不相協調，但考慮到「加油站」對交通、環境及安全可能造成的影響，有關用途已被納入為「其他指定用途」註明「貯物及工場」地帶的第二欄用途。有關建議的影響可以透過第 16 條規劃申請加以評估和審議。當局會按有關建議的個別情況作出考慮。

5.3.6 擬議污水處理廠(項目 E) (圖 H-5a)

主要理由／意見／提議／建議	申述
<p><u>主要理由／意見</u></p> <p>(1) 擬議污水處理廠(項目 E)位於地勢較高的地方，遠離主要發展羣，選址有欠周全。</p> <p>(2) 關於擬議污水處理廠的資料不夠詳盡；可能高估了這個設施的大小、處理量和設計。另外亦質疑有關的污水處理程序。</p> <p>(3) 擬議污水處理廠應遷往較接近其餘涉及第一及第二階段發展的範圍內，及／或留待較後階段才作改劃；而 R 6 進一步建議將污水處理廠設於多層樓宇用地(項目 D1)附近。</p> <p>(4) 倘元朗南餘下發展階段未能落實，擬議污水處理廠的位置便會與附近整體的發展不相協調，亦無法為新增人口提供支援服務。</p>	<p>R 6、R 26 至 R 30、R 59</p> <p>R 26 至 R 30、R 59</p> <p>R 6、R 26 至 R 30、R 36、R 50、R 59</p> <p>R 36、R 50</p>
<p><u>主要提議／建議</u></p> <p>(5) 應縮減「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶(項目 E)的範圍；而 R 60 建議所縮減的範圍可進一步改劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」或「農業」地帶，以便把禽畜飼養場遷往該處。</p>	<p>R 60、R 64</p>
回應	
<p>(a) 關於上文(1)至(5)，擬議污水處理廠(項目 E，圖 H-5a)及兩個相關的污水抽水站(項目 A2，圖 H-3a)是支援整個元朗南發展區和附近一帶發展的重要基建設施。在現階段改劃項目 E，可配合擬議污水處理廠的施工時間表。該設施暫定於 2032 年啟用，屆時，元朗南發展所產生的所有污水均會輸送至該設施作三級處理。為克服地形上的限制和避免污水渠設於地底過深的地方，擬議的兩個污水抽水站(項目 A2)會把污水輸送到擬議污水處理廠；同時亦會盡可能闢設無壓污水渠系統。擬議污</p>	

水處理廠佔地約 4.2 公頃，該排污基建設施可滿足元朗南發展計劃和附近一帶發展的要求和所需，是最理想和符合成本效益的方案。

污水處理廠的建議選址亦參考了元朗南研究第二階段社區參與所收集到的公眾意見，即該設施應遠離現有鄉村和日後的居民，以盡量減少潛在的環境滋擾。擬議選址亦符合元朗南發展南端所規劃的市區邊緣的環境。上文(3)有關將擬議污水處理廠設於元朗南發展區東部(主要作住宅發展)或中部(主要作多層樓宇發展)的建議，與前者作為高層、高密度住宅羣的定位不符，亦會破壞後者善用其策略性便利位置，可直接通往元朗公路的優勢，因此適合作多層樓宇發展的意向。基於上述理由，「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶(項目 E)的位置和範圍，以及將此地帶納為修訂項目的做法，實屬恰當合理，可以接受。

相關工務部門將會就擬議污水處理廠及污水抽水站進行詳細設計，過程中會妥為顧及該基建設施在建造和運作階段可能造成的影響，並會遵守《環境影響評估條例》的規定(如適用)。至於 **R60** 建議改劃部分項目 E 作搬遷農業用途的事宜，請參閱下文第 5.3.13 段就農業事宜的回應。

5.3.7 個別用地

主要理由／意見／提議／建議	申述人
<u>主要理由／意見</u> (1) 丈量約份第 119 約地段第 1440 號 B 分段(在圖 H-3c 標示為「 R37 至 R46 」)位於「住宅(甲類)3」地帶角落／邊陲，靠近大路和明渠，不宜用作發展住宅，因此不應將之收回。	R37 至 R46

(2) 唐人新村路擴闊工程會侵佔一個現有工業處所 ³ (亞洲五金工場)(在圖 H-4c 標示為「R53」)的土地，可能影響其運作(圖 H-9a 至 H-9c)。	R 53
(3) 擬議元朗南發展會令一個紀念堂(陳家祠堂／陳氏家族紀念堂)及其風水／天然景致遭受破壞(在圖 H-4c 標示為「R54 至 R56」)。不應收回相關的祖地 ⁴ (圖 H-10a 至 H-10c)。R55 及 R56 認為無須把相關地段改劃為「休憩用地」地帶，因為該等地段已有優美園景。	R 54
至
R 56
(4) 應從用途地帶修訂中剔除丈量約份第 121 約地段第 1145 號 P 分段餘段及第 1145 號 Q 分段餘段(在圖 H-4c 標示為「R57」)，因為規劃中的休憩用地對環境並無實質作用，而且現時已設有足夠緩衝區為現有住宅發展提供阻隔。另外，有發展商正積極計劃在相關地段發展私人住宅項目。	R 57
(5) 應從用途地帶修訂中剔除丈量約份第 121 約地段第 1049 至 1052 號及第 1125 號(在圖 H-4c 標示為「R58」)。	R 58
(6) 應保留山下路東面一幅先前劃為「露天貯物」地帶的土地(項目 A2(部分))(在圖 H-3c 標示為「R66」)，以及保留天龍村四周的現有貯物／貨倉作業(項目 A2(部分)、A4(主要)及 A5(部分))(同樣在圖 H-3c 標示為「R66」)。	R 66

³ 丈量約份第 121 約地段第 1268 號 A 分段、第 1268 號 B 分段、第 1268 號 C 分段、第 1268 號 D 分段、第 1268 號餘段、第 1782 號餘段及第 2008 號 A 分段餘段。

⁴ 丈量約份第 121 約地段第 472 至 475 號、第 477 號、第 478 號 A 及 B 分段、第 479 號餘段、第 480 號、第 491 號餘段、第 492 號餘段、第 493 號餘段、第 494 號餘段、第 495 號餘段、第 496 至 499 號、第 501 號餘段、第 503 號、第 507 號餘段、第 508 號、第 510 至 514 號、第 516 至 520 號、第 1829 號餘段及第 1829 號 A 分段第 4 小分段。

<p>(7) 應把丈量約份第 119 約地段第 1323 號及第 1325 號(在圖 H-3c 標示為「R67」)整個地段納入元朗南發展區範圍，並將之收回。</p> <p>(8) 應提前將項目 A1 南面的擬議 L27 路和一幅「其他指定用途」註明「混合用途」用地(包括其內的公共運輸交匯處)(在圖 H-3c 標示為「R74」)納入第一階段工程，並包括在現時修訂中。</p> <p>(9) 對即將收回丈量約份第 121 約地段第 1048 號 B 分段餘段及第 1825 號 B 分段(在圖 H-4c 標示為「R77」)感到不滿。</p>	<p>R 67</p> <p>R 74</p> <p>R 77</p>
<p><u>主要提議／建議</u></p>	
<p>(10) 應把項目 D3 劃回原初的「住宅(乙類)1」地帶。</p> <p>(11) 應把一些地段⁵(在圖 H-3c 標示為「R67」)改劃為「未決定用途」地帶或「其他指定用途」地帶。</p>	<p>R 57</p> <p>R 67</p>
<p>回應</p>	
<p>(a) 關於上文(1)至(11)，大致而言，分區計劃大綱圖是以元朗南發展的經修訂建議發展大綱圖為依據。後者是充分考慮在元朗南研究三個階段的社區參與活動中收集到的公眾意見，再反覆改良後制訂而成的。當局已就元朗南發展的擬議項目及布局進行相關技術評估及法定程序(包括《環境影響評估條例》規定的程序)，並顧及各項規劃上須考慮的因素(例如善用土地資源、整體房屋組合、優質城市設計框架、所需休憩用地／政府、機構或社區設施及已規劃基建設施的容量等)。</p> <p>雖然元朗南發展在規劃上已盡量將其對現有發展項目的影響減至最低，但鑑於個別用地所在位置，仍難以避免</p>	

⁵ 包括丈量約份第 119 約地段第 1334 號 A 分段餘段、第 1334 號 A 分段、第 1335 號 A 分段及第 1550 號 A 分段等。

會對某些現有住宅和作業造成影響。受影響的用地一般分散各處，坐落在各項已規劃的發展之中，以及／或對元朗南的綜合發展至關重要，能促成元朗南發展為一個可持續、綠色及宜居的社區，作為元朗新市鎮的擴展部分。因此，一般而言，要以劃一方式保留該等用地而又不影響經修訂建議發展大綱圖的連貫布局，實屬困難。在適當情況下，受影響的持份者可獲得補償和安置（請參閱第 5.3.11 段）。這些事宜政府會在敲定實施安排時另行處理。

- (b) 關於上文(1)，具體而言，**R37 至 R46** 所提及的相關地段有部分位於項目 A3 及 A4 範圍內(圖 H-3c)。如從修訂項目中剔除這地段，可用作發展公營房屋的地盤面積便會減少約 550 平方米(位於項目 A3 範圍內)，鄰舍休憩用地面積亦會縮減約 205 平方米(項目 A4)，同時會破壞鄰舍休憩用地的完整性(在鄰舍休憩用地最窄的部分，闊度會由 20 米大幅減至約 6 米)。
- (c) 關於上文(2)，具體而言，**R53** 所提及的亞洲五金工場主要位於項目 D1 範圍內，亦有部分位於項目 D4 範圍內(圖 H-4c)。由於工場位於「其他指定用途」註明「貯物及工場用途」地帶(項目 D1)的中央，如從修訂項目中剔除該工場，可用作發展多層樓宇的地盤面積便會減少約 0.57 公頃(位於項目 D1 範圍內)，對於餘下多層樓宇用地的規模／布局可能會有連鎖影響，因為這些用地須遵守後移和其他建築規定。此舉亦會對擬議 L11 路工程計劃造成嚴重影響，因為該路會是擬建的多層樓宇及更廣泛地區的主要通道。
- (d) 關於上文(3)，具體而言，**R54 至 R56** 所提及的相關地段及其上的陳氏家族紀念堂有部分位於項目 D1、D3 及 D4 範圍內，亦有小部分位於項目 D2 範圍內，其餘部分則在修訂項目範圍外(圖 H-4c)。如從修訂項目中剔除這些地段，其中一幅多層樓宇用地(1.7 公頃，項目 D1)實際上便不適合用作預定的用途，令到可容納棕地作業的多層樓宇非住用樓面面積大幅減少約 60 500 平方米。此建議亦會嚴重影響擬議天水圍西交匯處改善工程、擬議 L20 路及 L22 路的落實。由於上述交匯處是把元朗南發展區連接至策略性公路網絡的兩個主要出入口之

一，因此，這建議會嚴重影響元朗南發展計劃的整體可行性。

- (e) 關於上文(4)及(10)，**R57** 所提及的有關地段位於項目 D3 的範圍內(圖 **H-4c**)。如從修訂項目中剔除有關地段，地區休憩用地的範圍便會減少約 740 平方米(項目 D3)。有關地段零星分散，靠近「休憩用地」地帶的中心，若保留作住宅用途，將會影響該地區休憩用地的完整性。
- (f) 關於上文(5)、(7)、(8)、(9)和(11)，有關地段不屬於修訂項目的範圍(圖 **H-3c** 和 **H-4c**)。部分地段屬於元朗南發展餘下階段的範圍(繪圖 **H-2**)，而其餘地段則位於元朗南發展區範圍外。當局會適時進一步檢討元朗南發展餘下階段的土地。此外，(11)所提的建議沒有充分理據或技術評估支持。由於沒有所需詳情，未能確定該建議在技術上是否可行或可能造成的影響。
- (g) 關於上文(6)，有關地點位於項目 A2、A4、A5 和 B 的範圍內，有部分則位於修訂項目所涉的範圍外(圖 **H-3c**)。當局有需要在項目 A2 的範圍內關設污水抽水站和垃圾收集站，以支持元朗南發展。其選址亦已刻意遠離潛在易受滋擾的用途。該處的擬議美化市容地帶，亦會作為毗連的唐人新村交匯處的改善工程及相關用途的專用範圍。至於項目 A4 範圍的擬議地區休憩用地和鄰舍休憩用地，當局有需要關設該等休憩用地，以根據《香港規劃標準與準則》為「都會生活區」附近現有／新增的人口提供服務，同時為獲保留的天龍村和其周邊範圍(項目 B)提供景觀上的緩衝。擬議 L1 路(項目 A5)是通往元朗南發展第一階段發展區和其以外地方的必經之路。再者，保留有關地區現有棕地作業的建議，亦與四周的住宅區不相協調和有違元朗南發展計劃的整體目標。
- (h) 基於上述原因，根據修訂項目的建議保留有關地點的土地用途，實屬恰當、必要和合理。

5.3.8 政府、機構或社區設施和休憩用地的供應

主要理由／意見／提議／建議	申述
<p><u>主要理由／意見</u></p> <p>(1) 預期人口增長會對元朗區的公共服務容量造成壓力。</p> <p>(2) 鑑於政府近期提倡「一地多用」發展模式，當局應重新審視作單一用途的「休憩用地」地帶。</p> <p>(3) 應在項目 A1 兩個「政府、機構或社區(1)」地帶關設天台休憩用地。</p> <p>(4) 應落實《香港 2030+》所訂的休憩用地和政府、機構或社區設施的供應目標；應採用較高的政府、機構或社區設施供應標準，而不是最低標準。</p> <p>(5) 質疑擬劃設的狹長「休憩用地」地帶(項目 D3)的質素。</p>	<p>R 4至 R 24、R 68至 R 70、R 79</p> <p>R 25</p> <p>R 25</p> <p>R 76</p> <p>R 76</p>
<p><u>主要提議／建議</u></p> <p>(6) 應把項目 D4 建議開闢的道路建於地底，以釋出地面空間提供更多休憩用地和康樂設施。</p>	<p>R 76</p>
回應	
<p>(a) 關於上文(1)和(4)，根據《香港規劃標準與準則》的要求，計劃在元朗區關設的政府、機構或社區設施大致足以應付整體規劃人口需求(包括修訂項目)，但醫院病牀、幼兒服務設施、社區護理服務設施、安老院舍、圖書館、運動場／體育館及游泳池(附件 VII)除外。考慮到相關政府決策局／部門的意見和在元朗南研究的社區參與活動中蒐集到的公眾意見，並因應區內情況，經修訂的建議發展大綱圖提出在元朗南提供各類政府、機構或社區設施，包括診所、街市、警署、消防局、郵政局、青少年設施、社區會堂、小學、安老院舍、體育康樂設施及其他社會設施等。這些設施將逐步落實，當中</p>	

部分設施已納入目前的修訂項目中。儘管如此，康樂及文化事務署會適時繼續探討在元朗區增設圖書館、運動場／體育館及游泳池的可行性。醫院服務是以較廣闊的區域層面去評估供求，部分短缺情況，可由附近地區的設施填補。規劃署會與社會福利署緊密合作，確保公營及私營機構計劃在元朗區進行的新建及重建項目可以提供更多社區設施。就此，分區計劃大綱圖有關「住宅(甲類)3」地帶(項目 A3)的《註釋》中已提供適當彈性，訂明在計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施的樓面面積，可免計算在內。

至於休憩用地方面，元朗區已規劃的地區休憩用地(餘 36.5 公頃)及鄰舍休憩用地(餘 79.9 公頃)將會供過於求。再者，現時擬在元朗南發展區，以及第一及第二階段發展(即是次改劃項目)所提供的地區休憩用地及鄰舍休憩用地均超出現行《香港規劃標準與準則》的要求。此外，當局會在元朗南發展餘下階段中在唐人新村規劃區(附件 VIII)提供更多休憩用地，並且解決部分政府、機構或社區設施不足的問題。視乎進一步檢討結果，當局可能會有空間進一步改善該兩類設施的供應。整體而言，元朗南發展計劃下的休憩用地和政府、機構或社區設施大致可以滿足未來人口的需求。

- (b) 關於上文(2)和(3)，當局會在詳細設計階段考慮在「休憩用地」地帶(項目 A4 及 D3)實行一地多用，以及考慮在「政府、機構或社區(1)」地帶(項目 A1)提供天台休憩用地。就此，分區計劃大綱圖的《註釋》已提供適當的彈性。不過，由於天台休憩用地一般不會計入休憩用地的供應，當局會繼續在指定的「休憩用地」地帶(項目 A4 及 D3)的地面提供地區休憩用地和鄰舍休憩用地。
- (c) 關於上文(5)，位於擬議多層樓宇用地與現有住宅之間的狹長「休憩用地」(項目 D3)將為未來和現時的居民及在附近工作的人士提供緩衝和康樂空間。預計有關空間會作動態及靜態用途，康樂及文化事務署稍後會進行詳細設計。
- (d) 關於上文(6)，項目 D4 下擬建的道路須與現有路面水平

互相配合，並連接現有道路網(即唐人新村路和天水圍西交匯處)，因此必須設於地面。

5.3.9 公營房屋及專用安置屋邨

主要理由／意見／提議／建議	申述
<p><u>主要理由／意見</u></p> <p>(1) 應撥地興建公營房屋／專用安置屋邨，並應優先安置受元朗南發展計劃影響的居民。安置屋邨單位的定價應設於可負擔的水平。R71 進一步建議放寬相關申請資格。</p> <p>(2) 應增加公營房屋的人均居住面積。資助出售房屋的定價應設於可負擔的水平。</p>	<p>R31至R36、R48、R49、R71</p> <p>R68至R70</p>
<p><u>主要提議／建議</u></p> <p>(3) 應增加兩幅房屋用地的發展密度，由「住宅(甲類)3」地帶(項目 A3，圖 H-3a)改劃為「住宅(甲類)4」地帶，總地積比率為9倍(包括住用地積比率7.5倍，非住用地積比率1.5倍)，建築物高度為主水平基準上180米。</p> <p>(4) 應把木橋頭村以西兩幅用地由「休憩用地」地帶(項目 A4，圖 H-3a)改劃為「住宅(甲類)4」地帶，總地積比率為9倍，並闢設非建築用地。</p> <p>(5) 應把項目 A2(圖 H-3a)下其中一幅用地改劃為「住宅(甲類)3」註明「香港房屋協會安置屋邨／公營房屋」地帶。</p> <p>(6) 應把田寮村以南兩幅「休憩用地」(項目 A4，圖 H-3a)改劃為「住宅(甲類)」註明「香港房屋協會安置屋邨／公營房屋」地帶。</p>	<p>R25</p> <p>R25</p> <p>R31至R36</p> <p>R48、R49</p>

回應

- (a) 關於上文(1)和(2)，雖然元朗南發展計劃經修訂的建議發展大綱圖沒有建議興建專用安置屋邨，但當局已在洪水橋／厦村新發展區指定兩幅用地興建專用安置屋邨，作原區安置用途，為受影響的合資格住戶提供約 2 600 個單位(包括 1 700 個資助出售房屋單位和 900 個租住公屋單位)。現時，元朗南發展計劃第一和第二階段的所有房屋用地均會用作發展公營房屋，確實的類別將於稍後決定。有關元朗南發展計劃的補償和安置事宜，政府會在敲定實施安排時另行處理。而安置政策／資格準則、居住面積標準及住宅單位的定價，都普遍不屬於分區計劃大綱圖的範疇。
- (b) 關於上文(3)和(4)的建議，目前建議把「住宅(甲類)3」地帶(項目 A3)的最高地積比率限為 7 倍(假定最高住用地積比率為 6.5 倍)，在元朗南研究中被視為技術上可接受及可行。有關發展參數亦符合新市鎮地區內公營房屋項目的現行住用地積比率上限。擬議的 9 倍總地積比率及 7.5 倍住用地積比率均屬過高。就元朗南發展計劃以至鄰近地區而言，建議的建築物高度(主水平基準上 180 米)亦屬過高，較項目 A3 提出的建築物高度限制超出 12.5%，而元朗區目前最高的建築物 Grand YOHO 的高度亦只有約為主水平基準上 174 米。
- (c) 關於上文(4)和(6)的建議，有關的「休憩用地」地帶(項目 A4)和木橋頭村以西的「政府、機構或社區(2)」地帶(項目 A2)位於擬議高層、高密度住宅羣之中(圖 H-3a)。該「休憩用地」地帶旨在供當區居民使用，也可作為通風廊和提供視覺上的緩衝。該「休憩用地」地帶屬元朗南的地區休憩用地和鄰舍休憩用地網絡的一部分。至於該「政府、機構或社區(2)」地帶主要旨在提供一個低層電力支站，與附近已規劃的低層休憩用地布局互相協調。在有關用地發展高層住宅的提議有違該區已規劃的低層休憩用地布局。
- (d) 關於上文(5)元朗公路旁餘下的兩個「政府、機構或社區(2)」地帶(項目 A2)，有關用地主要擬作公用事業設施用途(即污水抽水站和垃圾收集站)。由於用地位於公路

旁，基於對環境方面的關注，一般不宜作居住用途。

- (e) 上文(3)至(6)的建議沒有充分的理據或技術評估支持。由於沒有所需詳情，未能確定該等建議在技術上是否可行和可能造成的影響。整體而言，「住宅(甲類)3」地帶(項目 A3)的擬議地積比率和建築物高度限制恰當，而保留有關的「休憩用地」地帶(項目 A4)和「政府、機構或社區(2)」地帶(項目 A2)，亦恰當合理。

5.3.10 鄉村遷置、搬村和鄉村式發展

主要理由／意見／提議／建議	申述
<p><u>主要理由／意見</u></p> <p>(1) 應向受影響的居民(包括非原居民)提供搬村的選項。政府應主動協助受影響的土地擁有人和村民覓地搬遷。</p> <p>(2) 應為受影響的土地擁有人額外改劃土地以供搬村之用。</p> <p>(3) 應檢討「鄉村式發展」地帶的涵蓋範圍；R76 進一步建議把當中的政府土地作「鄉村式發展(1)」地帶或公共用途。</p>	<p>R4 至 R24、R26 至 R30、R35</p> <p>R1、R4</p> <p>R76、R79</p>
<p><u>主要提議／建議</u></p> <p>(4) 項目 A1 的用地(「政府、機構或社區(1)」地帶，圖 H-3a)應改劃為「鄉村式發展」地帶，以「地換地」的方式作補償或供搬村之用。</p> <p>(5) 項目 A4 的部分用地(山下以南的一幅用地，圖 H-3a)應改劃為「鄉村式發展(1)」地帶，以供搬村之用。</p> <p>(6) 項目 C(位於山下以西)應刪除，而南面的一幅土地(即擬議的通路／丈量約份第 121 約地段第 1536 及第 1975 號)(在圖 H-3c 標示為「山下小型屋宇地盤」)應改劃為「鄉</p>	<p>R26 至 R31</p> <p>R26、R35</p> <p>R66</p>

村式發展」地帶，以尊重一些原居民在該處興建小型屋宇的權利。

回應

- (a) 關於上文(1)至(6)，鄉村遷置政策及搬村的安排都不屬於分區計劃大綱圖的範疇，政府會在敲定實施安排時另行處理。

關於擬議鄉村遷置區(項目 C)的選址、範圍和劃設，根據元朗南研究，初步確定有 33 幢符合搬村條件的屋宇預料將受到元朗南發展影響。為此，共約 1.3 公頃土地(包括唐人新村規劃區內的 0.76 公頃土地(項目 C)和大棠規劃區內的 0.57 公頃土地)現改劃為「鄉村式發展(1)」地帶，主要用作重置受元朗南發展所影響的村屋。當局為「鄉村式發展(1)」地帶選址時，已考慮到符合搬村條件的受影響屋宇現時的位置，以盡量減少對受影響持份者造成的滋擾。

總括而言，擬議鄉村遷置區的範圍與元朗南研究所確定符合搬村條件屋宇的估算數字直接相關，並反映實際需求。因此，並無有力的規劃理據支持把更多用地改劃為「鄉村式發展(1)」地帶以作搬村用途。

- (b) 關於上文(3)，具體而言，有關的修訂項目並不影響任何「鄉村式發展」地帶，所有「鄉村式發展」地帶均會原址保留。此外，元朗南發展區並無包括任何現有的「鄉村式發展」地帶。

- (c) 關於上文(4)和(5)的提議，具體而言，有關的「政府、機構或社區(1)」地帶(項目 A1)及「休憩用地」地帶(項目 A4)將會成為元朗南發展其中一個主要的活動樞紐，而該「休憩用地」地帶將提供一幅相當大的地區休憩用地，以滿足日後居民和現有村民對康樂設施的需求。申述人並無提供有力的規劃理據或技術評估結果來支持有關建議。由於沒有所需詳情，未能確定該建議在技術上是否可行和可能造成的影響。

- (d) 關於上文(6)的提議，具體而言，「山下小型屋宇地盤」位於修訂項目範圍以外，有部分地方現時在分區計劃大

綱圖上劃為「住宅(丁類)」地帶(圖 H-11a 至 H-11c)。該處屬於元朗南餘下階段發展的範圍，政府將在適時對餘下階段的發展進行檢討。

5.3.11 收回土地、補償及安置

主要理由／意見	申述
(1) 補償及安置政策／機制有不足之處，不夠周全，而且不合時宜，漠視持份者在房屋和業務營運方面的需要，且剝奪土地擁有人的私人業權(R71 更提出「不拆遷」訴求)。應給予所有土地和搭建物的持份者更佳／合理的補償，並撤銷／放寬補償的資格準則。政府應主動就補償及安置安排和收地範圍向持份者提供協助，並與他們進行商討。	R 1 至 R 24、R 26 至 R 31、R 71 至 R 75、R 79
(2) 收回土地作低密度私人發展並不合法。	R 29、R 30
(3) 政府應向某些受影響的倉庫／物流中心的經營者發出牌照，讓他們可遷到其他地方營運。	R 64
(4) 應改善受影響持份者的補償方案(包括住戶搬遷津貼)。	R 68 至 R 70
(5) 應及早安置受影響的安老院(圖 H-6)院友(R76 更提出安置到更大的住所)。	R 68 至 R 70、R 76
回應	
(a) 關於上文(1)至(5)，補償及安置、收回土地的合法性和相關土地事宜，都不屬於分區計劃大綱圖的範疇。政府會在敲定實施安排時另行處理。	
(b) 關於上文(2)，具體而言，除了建議保留的現有住宅群(項目 B)和建議發展的鄉村遷置區(項目 C)外，在現行修訂項目中並沒有土地改劃作私人住宅用途。	
(c) 關於上文(5)，具體而言，雖然在元朗南發展區內有一所	

殘疾人士院舍和一所安老院(圖 H-6)，但只有前者位於修訂項目的範圍內。上述有 26 個名額的殘疾人士院舍名為喜悅居(復康宿舍)，位於項目 A3 的範圍內，目前以臨時模式營運，領有有效的規劃許可(圖 H-3b)。該殘疾人士院舍的經營者知悉元朗南的發展，而當局通常會給予經營者充足的時間準備所需安排(包括為院舍使用者作出所需安排)。若院友在另覓宿位時遇到困難，社會福利署會提供協助。

5.3.12 工業及棕地作業

主要理由／意見／提議／建議	申述
<p><u>主要理由／意見</u></p> <p>(1) 對於一部分受影響的棕地作業而言，要遷入擬議多層樓宇，會有不少限制和實際困難(項目 D1)。多層樓宇日後的租金必須為可負擔的水平，否則回收業會因租金過高而難以經營。政府應協助棕地作業遷入多層樓宇。</p> <p>(2) 有關的「露天貯物」地帶(項目 D2)和工業用地不足以容納所有受元朗南發展影響的棕地作業，應把有關範圍相應擴大。應加大「露天貯物」地帶的範圍及／或應劃設更多「露天貯物」地帶(R72 進一步提議該些土地最好位於原鄉內)。</p> <p>(3) 應預留更多土地安置受影響的汽車修理工場，否則會導致許多汽車修理工場結業，嚴重影響香港的行車安全。</p>	<p>R4 至 R24、R31、R68 至 R70、R72</p> <p>R31、R72</p> <p>R36、R50</p>
<p><u>主要提議／建議</u></p> <p>(4) 應縮減項目 D3(「休憩用地」地帶)的範圍，以釋放土地容納棕地作業。</p> <p>(5) 應把項目 A4(「休憩用地」地帶)的部分範圍／擬規劃為休憩用地的部分土地改劃</p>	<p>R31</p> <p>R36、R50</p>

作多層式汽車維修中心用途。

- (6) 應把朗漢路以南的兩塊土地改劃為「工業」地帶或「其他指定用途」地帶，以供遷置棕地作業和日後作工業發展(在圖 H-3c 及 H-4c 標示為「R66」)。

R66

回應

- (a) 關於上文(1)至(6)，多層樓宇項目的實施及運作細節、日後租金水平和發展模式，都不屬於分區計劃大綱圖的範疇。就上述事宜，政府會在敲定多層樓宇項目的實施安排時另行處理。儘管如此，當局已建議把多層樓宇用地內大約 484 110 平方米的非住用樓面面積作貯物、工場和一般工業用途(項目 D1)。把棕地作業整合至位於主要道路和經改善公路交界處附近(項目 D4)的特別設計多層樓宇，輔以充足休憩用地作緩衝區(項目 D3)，可有助減少所需佔用土地和減輕對周邊地區可能造成的環境／交通影響。在「其他指定用途」註明「貯物及工場」地帶(項目 D1)內，大部分與棕地相關的用途、一般工業用途、鄉郊工場、可循環再造物料回收中心和汽車修理工場均列為第一欄用途，屬經常准許的用途。

雖然一部分受影響的棕地作業或希望日後把其作業遷往擬議多層樓宇，但另一方面，他們亦可考慮將業務遷往新界區內其他劃為「露天貯物」地帶(包括項目 D2 為安置一些無法遷入傳統分層工廠大廈和倉庫的棕地作業而劃設的「露天貯物」地帶)、「工業」地帶及／或「工業(丁類)」地帶的地方。城規會於 2020 年 3 月所公布有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的經修訂城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 13F)，亦詳列了評審擬作露天貯物及港口後勤用途的規劃申請的準則。該指引旨在把露天貯物及港口後勤用途引導至更合適的地區。

- (b) 關於上文(4)，具體而言，把有關的狹長土地劃為「休憩用地」地帶(項目 D3，圖 H-4a)，主要旨在於多層樓宇用地與附近的住宅之間提供景觀及視覺緩衝，以符合《香港規劃標準與準則》所訂有關按工作人口提供休憩用地的現行標準，並同時在元朗南構建一個地區休憩用

地和鄰舍休憩用地網絡。此外，有關建議並無有力理據或技術評估支持。由於沒有所需的詳情，未能確定有關建議在技術上是否可行和可能造成的影響。

- (c) 關於上文(5)，具體而言，如上文第 5.3.9(c)段所述的理由指，有關的「休憩用地」地帶(項目 A4，圖 H-3a)適合作休憩用地用途。此外，在以住宅為主的社區闢設汽車修理工場，很可能會對環境造成影響以及因工業與住宅為鄰而造成滋擾。再者，有關建議並無有力理據或技術評估支持。由於沒有所需的詳情，未能確定有關建議在技術上是否可行和可能造成的影響。
- (d) 關於上文(6)，具體而言，朗漢路以南的有關地區並非位於修訂項目的範圍內，而且在現時的分區計劃大綱圖上，有關地區大致劃為「住宅(丁類)」地帶及「綠化地帶」(圖 H-3c 及 H-4c)。有關地區亦坐落在元朗南發展餘下階段的範圍內。儘管當局稍後會就元朗南發展餘下階段範圍內的土地進行進一步檢討，但申述人所提出把有關地區指定作棕地作業用途的建議，整體來說，與該區的鄉郊環境、規劃意向及生態價值不符。

5.3.13 農業及社區網絡

主要理由／意見／提議／建議	申述
<u>主要理由／意見</u>	
(1) 元朗南發展會破壞現有社區網絡及摧毀本土經濟產業(包括農業用途)，與社會期望背道而馳。應容許農夫在其農地上居住。政府亦應主動協助遷置受影響的禽畜飼養場。	R 4 至 R 24、R 26、R 30、R 68 至 R 70、R 79
(2) 應改劃同等面積的土地，以安置受影響的禽畜飼養場(圖 H-6)。	R 4

<p>(3) 應保留遠離民居的豬場(圖 H-6)，或向經營者提出搬遷安置方案。</p>	<p>R 24</p>
<p>(4) 政府低估了本地農業的重要性和禽畜飼養場搬遷手續的複雜性。政府意圖把禽畜飼養場遷往別處，實屬錯誤，此舉實際上會令業界萎縮。政府應聽取業界所提出發展多層禽畜飼養場的建議。</p>	<p>R 60</p>
<p>回應</p>	
<p>(a) 關於上文(1)至(4)，與農業相關法規、政策和運作／牌照事宜有關的事項，都普遍不屬於分區計劃大綱圖的範疇。該些關注事項應向相關政策局／部門提出，以便他們根據既定程序處理。合資格的受影響業務經營者可按既定程序獲得相關賠償。此外，當局已進行社會經濟影響評估，以作為元朗南研究的一部分。該評估的結論指從社會經濟的角度而言，元朗南發展是可以接受的。</p> <p>具體而言，是次修訂用途地帶會影響到一個雞場(位於項目 A4 所涉的範圍內，圖 H-3b)和約 2.4 公頃的常耕農地(位於不同修訂項目所涉的範圍內)。有關的農業用途因與擬議元朗南發展有抵觸，故此無法保留。此外，由於沒有切實可行的環境緩解措施可解決有關雞場(以及受元朗南發展影響的另一個雞場和另外三個豬場，圖 H-6)的氣味所造成的滋擾，因此，元朗南研究建議把這些禽畜飼養場移走，以配合全面發展。只有一個位於大棠規劃區的雞場按元朗南發展計劃可予以保留(圖 H-6)。</p> <p>(b) 關於上文(3)，具體而言，雖然申述人沒有釐清有關豬場的位置，只有一個位於大棠規劃區的豬場會受此階段的改劃影響(在該大綱圖上的修訂項目 A)。是次有關唐人新村分區計劃大綱圖的修訂項目不會影響到任何豬場。</p>	

5.4 就申述提出的意見

- 5.4.1 140 份就申述提出的意見分別由一個關注團體(C1)、兩名村代表(C72 及 C140)、屏山鄉鄉事委員會(C134)、一名元朗區議會議員(C135)、一名立法會議

員(C139)和個別人士提交。當中，16名提意見人(C4、C7、C14、C18、C23、C31、C36、C38、C43、C51、C52、C56、C58、C134、C135及C138)本身亦是申述人。

5.4.2 C1 就着 R1 至 R24、R26 至 R36、R48 至 R50、R59 至 R63 和 R68 至 R71 對元朗南發展計劃各方面所提出的問題作出了回應。C2 至 C70(大致為一份標準格式的意見)支持 R1 至 R24、R26 至 R36、R48 至 R50、R59 至 R63 和 R68 至 R71。C71 支持 R66。C72 至 C133(當中 C73 至 C133 涉及五款標準格式的意見)反對 R66，當中 C72 另外提出一些意見及建議。C134 重述其於 R66 所提出的意見及建議，另外亦提出一些建議。C135 重述其於 R68 所提出的意見及建議。C136 至 C140 提出其他意見及建議。

5.4.3 就申述提出的主要意見和規劃署在諮詢相關政府部門後的回應載於附件 VI。C1 至 C70、C134(部分)及 C135 的主要意見，與有關申述(載於上文第 5.3 段)大致上性質相若／相同。就申述未有提及的其他主要意見撮述如下。

就申述提出的其他主要意見	意見
(1) 擬議工業區(R66 提出的建議，在圖 H-3c 及 H-4c 標示為「R66」)能讓村民可在較接近其位於山下的住所的地點工作，從而節省上下班的交通時間和開支。	C71
(2) 擬議工業區(R66 提出的建議)太接近山下村，預計會對現有村民造成環境和交通方面的負面影響，亦會損害把元朗南發展為宜居社區的願景。申述人沒有提供充分理據支持闢設擬議工業區，再者，擬議多層樓宇(項目 D1)會提供足夠的樓面空間，以供進行工業營運。C72、C111 至 C133 進一步建議，可改為考慮把位於朗漢路西面近唐人新村的地方用作工業用途。	C72 至 C133
(3) 大致上同意把擬議鄉村遷置區設於山下西面(項	C72

	目 C)，但其範圍應擴展至涵蓋丈量約份第 121 約地段第 1536 號及 1975 號(圖 H-11a 至 H-11c)，以尊重原居民在該處興建小型屋宇的權利和所付出的努力。	
(4)	應在山下「鄉村式發展」地帶的邊緣闢設緊急車輛通道。另應在丈量約份第 121 約地段第 1534 號、1538 號及 1539 號(在圖 H-3c 標示為「C72」)興建一條連接朗漢路／山下路的道路。	C72
(5)	橫跨丈量約份第 121 約地段第 1504 號(在圖 H-4c 標示為「C134」)的擬議道路應予刪除／重訂走線，並將之改劃作「住宅」用途。	C134 (部分)
(6)	反對把多個地段 ⁶ 納入元朗南發展計劃。有關地段應保留作露天貯物及貨倉用途。	C136、 C137
(7)	不同意一名申述人提出縮減「休憩用地」地帶的範圍和在平台頂闢設休憩用地的建議。休憩用地有助市民改善健康，把休憩用地設於地面是有好處的。	C138
(8)	除非農業界所提出在法規、政策、營運、補償和牌照方面等多個問題得到解決，否則反對修訂用途地帶。	C139
(9)	倘政府在鍾屋村太公墳(近丹桂村，在圖 H-4a 標示為「C140」)的 200 米範圍內進行工務工程，便會反對修訂用途地帶。	C140
回應		
(a)	關於(1)至(2)，有關地區位於修訂項目所涉範圍以外的地方。請參閱上文第 5.3.12(a)段及第 5.3.12(e)段對申述	

⁶ 丈量約份第 119 約地段第 2736 號 A 分段、第 2737 號 A 分段、第 2737 號餘段及第 2738 號(C136)，以及丈量約份第 119 約地段第 2734 號 A 分段、第 2734 號 B 分段、第 2734 號 C 分段及第 2734 號餘段(C137)。

的回應。

- (b) 關於(3)，有關地段(即「山下小型屋宇地盤」)位於修訂項目所涉範圍以外的地方(圖 H-3c)。請參閱上文第 5.3.10(a)段及第 5.3.10(d)段對申述的回應。
- (c) 關於(4)，元朗南發展計劃已建議闢設多條連接山下與毗連地區的通道(繪圖 H-4)。
- (d) 關於(5)，有關地段位於修訂項目所涉範圍以外的地方(圖 H-4c)。此外，請參閱上文第 5.3.4(a)段對申述的回應。
- (e) 關於(6)，所引述的地段號碼有誤，因此未能確定其位置，亦未能確定是否與修訂項目有關。
- (f) 關於(7)，請參閱上文第 5.3.8(b)段的回應。
- (g) 關於(8)，請參閱上文第 5.3.13(a)段的回應。
- (h) 關於(9)，有關墳墓與最接近的修訂項目所涉地點(項目 D2)和元朗南發展區的西南面相距約 800 米(圖 H-4a)。元朗南發展計劃未有在有關太公墳附近建議進行任何工務工程。

6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當地收錄在上文及附件 VI：

- (a) 發展局局長；
- (b) 運輸及房屋局局長；
- (c) 教育局局長；
- (d) 環境局局長；
- (e) 食物及衛生局局長；
- (f) 勞工及福利局局長；
- (g) 發展局古物古蹟辦事處；
- (h) 地政總署元朗地政專員；
- (i) 地政總署總產業測量師／新發展區；

- (j) 地政總署總產業測量師(土地徵用組)；
- (k) 房屋署署長；
- (l) 運輸署署長；
- (m) 路政署總工程師／新界西；
- (n) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (o) 環境保護署署長；
- (p) 食物環境衛生署署長；
- (q) 社會福利署署長；
- (r) 漁農自然護理署署長；
- (s) 康樂及文化事務署署長；
- (t) 消防處處長；
- (u) 機電工程署署長；
- (v) 衛生署署長；
- (w) 香港天文台台長；
- (x) 民航處處長；
- (y) 警務處處長；
- (z) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (aa) 土木工程拓展署西拓展處處長；
- (bb) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (cc) 渠務署總工程師／新界北；
- (dd) 水務署總工程師／建設；
- (ee) 政府產業署署長；
- (ff) 民政事務總署元朗民政事務專員；
- (gg) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；以及
- (hh) 規劃署總工程師／跨界基建發展

7. 規劃署的意見

7.1 已備悉 **R51** 表示支持的意見。

7.2 根據上文第 5 段的評估，規劃署不支持申述編號 **R1 至 R50** 及 **R52 至 R79**，並認為不應順應有關申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

元朗南發展計劃的定位和規模

- (a) 元朗南發展區將成為元朗新市鎮的擴展部分，是現時多管齊下增加香港土地供應的選項之一，對於滿足香港中長期房屋發展需要至關重要。元朗南研究已確定元朗南發展計劃可行和可以接受。元朗南發展計劃(包括現時修訂項目涉及的第一及第二階段發展)的密度和規模實屬合理、恰當及具充分理據(**R2、R4 至 R25、R47、R68 至 R70、R79**)；

交通及運輸方面的考慮

- (b) 元朗南研究的交通和運輸影響評估結論認為，倘實施相關的交通改善措施，元朗南發展對交通所造成的影響屬可控範圍之內，以及從交通影響的角度而言屬可以接受。另外有一些研究正在／將會制訂擬議道路改善工程(包括項目 A5 和 D4)的範圍及實施計劃，以及行人、單車和綠色運輸設施的設計。公共運輸配套服務亦會在居民分期入伙前投入服務(**R4 至 R24、R29 至 R31、R36、R47、R50、R53、R66 至 R70、R72、R73、R75、R78、R79**)；

環境和生態方面的考慮

- (c) 獲批准的環境影響評估報告及其後的環境檢討結論認為，預期元朗南發展計劃在建造和運作階段不會造成無法克服的環境問題。把一幅與策略性道路網絡為鄰的已受干擾「綠化地帶」土地改劃作更有效益的用途(項目 D1 至 D4)，不會損害有關「綠化地帶」的完整性。當局會繼續根據《環境影響評估條例》，監察元朗南發展計劃對環境和生態的影響(**R26 至 R30、R52、R55、R56、R59、R61 至 R63**)；

擬議污水處理廠

- (d) 擬議污水處理廠(項目 E)是支援整個元朗南發展區和附近一帶發展的重要基礎設施，並已納入為初期發展項目，以配合發展計劃。擬議污水處理廠的選址實屬恰當，相關工務部門亦將會進行詳細設計，過程中會妥

當顧及該設施在建造和運作階段可能造成的影響，並會遵守《環境影響評估條例》的規定(如適用) (**R6、R26 至 R30、R36、R50、R59、R60、R64**)；

個別用地

- (e) 修訂項目反映了元朗南研究的建議土地用途，後者是經過研究框架下的三個階段社區參與反覆改良後所制訂而成。相關的受影響用地對元朗南的綜合發展至關重要，能促成元朗南發展為一個可持續、綠色及宜居的社區。保留個別用地會導致元朗南的發展變得零碎分散，不利整體的土地用途規劃。在適當情況下，受影響的持份者可獲得補償和安置。政府會在敲定實施安排時另行處理有關事宜 (**R37 至 R46、R53 至 R58、R66、R67、R74、R77**)；

政府、機構或社區設施和休憩用地的供應

- (f) 當局已根據《香港規劃標準與準則》訂明的標準和相關決策局／部門的要求，在元朗區預留土地發展各類政府、機構或社區設施和休憩用地。元朗南發展計劃所提供的休憩用地(包括項目 A4 和 D3)和政府、機構或社區設施(包括項目 A1 和 A2)將可增加這兩方面的整體供應，並滿足新遷入的居民和現居於附近的居民的需要 (**R4 至 R25、R68 至 R70、R76、R79**)；

公營房屋

- (g) 當局已善用元朗南發展計劃第一和第二階段的公營房屋用地(項目 A3)的發展密度，從技術角度而言亦屬可以接受和可行。有關發展密度亦符合現行政策下的發展密度上限。為應付對公營房屋的殷切需求，目前修訂項目建議的所有房屋用地均只會用作發展公營房屋之用 (**R25、R31 至 R36、R48、R49、R68 至 R71**)；

收回土地、補償、安置及搬村

- (h) 收回土地、補償及安置安排，以及鄉村遷置／搬村等事宜一般不屬於分區計劃大綱圖的範疇。分區計劃大綱圖旨在展示該區概括的土地用途框架和規劃意向。受影響的持份者所關注的問題會由政府敲定實施安排時另行處理。建議發展的鄉村遷置區範圍(項目 C)是建基於實際的預期需求，實屬合理、恰當及具充分理據(**R1 至 R24、R26 至 R31、R35、R64、R66、R68 至 R76、R79**)；

工業及棕地作業

- (i) 多層樓宇是一種有效益地運用土地，以支持工業和棕地作業可持續發展的方法。當局已將合適的土地改劃作此用途(項目 D1)，以容納受影響的工業及棕地作業。另亦把土地改劃為「露天貯物」地帶(項目 D2)，用作支援實際上未能遷入多層樓宇或傳統分層工廠大廈的作業。當局亦有其他方案和途徑，協助受影響棕地作業經營者把作業遷至更合適的地點(**R4 至 R24、R31、R36、R50、R66、R68 至 R70、R72**)；以及

農業和社區網絡

- (j) 雖然一些農業用地／用途難免會受到影響，相關經營者可選擇遷至其他地區。現行制度下亦設有既定補償機制支援受影響農戶和持牌禽畜飼養人。元朗南綜合發展計劃將構建新社區，輔以各種政府、機構或社區設施、休憩用地和基礎設施，使新遷入的居民和現有居民得以受惠(**R4 至 R24、R26、R30、R60、R68 至 R70、R79**)。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議各項申述和意見時，亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該分區計劃大綱圖。

8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖，請委員同意，該分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 附件

附件 I	《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/13》(縮圖)
附件 II	《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/12》的修訂項目附表
附件 III(a)	鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 3/20 號摘錄(只提供英文版)
附件 III(b)	2020 年 6 月 26 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄(摘錄)
附件 IV(a)	2020 年 5 月 8 日十八鄉鄉事委員會會議記錄(摘錄)
附件 IV(b)	2020 年 6 月 12 日屏山鄉鄉事委員會會議記錄(摘錄)
附件 IV(c)	2020 年 5 月 20 日元朗區議會房屋及城鄉規劃和發展委員會會議記錄(摘錄)
附件 IV(d)	對元朗區議會房屋及城鄉規劃和發展委員會的動議的回覆
附件 V	有關《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/13》的申述人和提意見人名單
附件 VI	申述和意見及回應摘要
附件 VII	元朗區的主要政府、機構或社區設施及休憩用地供應
附件 VIII	唐人新村區的主要政府、機構或社區設施及休憩用地供應
繪圖 H-1	元朗南發展的經修訂建議發展大綱圖
繪圖 H-2	元朗南發展的初步發展大綱階段圖
繪圖 H-3	元朗南發展的規劃區
繪圖 H-4	元朗南發展的擬議道路改善工程
圖 H-1	《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/13》的修訂項目
圖 H-2	申述用地的位置圖

圖 H-3 a 至 H-3 h	有關修訂項目 A1 至 A5、B 及 C 的位置圖、地盤平面圖、經修訂建議發展大綱圖的摘錄、航攝照片及實地照片
圖 H-4 a 至 H-4 g	有關修訂項目 D1 至 D4 的位置圖、地盤平面圖、經修訂建議發展大綱圖的摘錄、航攝照片及實地照片
圖 H-5 a 至 H-5 e	有關修訂項目 E 的位置圖、地盤平面圖、經修訂建議發展大綱圖的摘錄、航攝照片及實地照片
圖 H-6	受元朗南發展影響的主要土地用途
圖 H-7 a 至 H-7 d	元朗南發展的電腦合成照片
圖 H-8	新界西北的策略性運輸網絡
圖 H-9 a 至 H-9 c	「亞洲五金工場」的摘要圖
圖 H-10 a 至 H-10 c	「陳氏家族紀念堂」的摘要圖
圖 H-11 a 至 H-11 c	「山下小型屋宇地盤」的摘要圖

規劃署

2021 年 3 月